

ANLAGE 3

Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63472/04 und Vorhaben- und Erschließungsplan

Arbeitstitel „Äußere Kanalstraße / Venloer Straße“ in Köln-Ehrenfeld

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Erläuterungen zum Plangebiet	3
2.1 Abgrenzung des Plangebietes	3
2.2 Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung.....	4
2.3 Erschließung	4
2.4 Planungskonzept.....	4
2.5 Planungsalternativen	4
2.6 Planungsrechtliche Situation.....	5
3. Planungsvorgaben	6
4. Altlasten und Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes	6
5. Begründung der Planinhalte	6
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen.....	7
5.4 Stellung der baulichen Anlagen	7
5.5 Flächen für Stellplätze und Garagen.....	8
5.6 Erschließung	8
6. Umweltbelange	8
6.1 Verfahrenshinweise.....	8
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	9
a) Mensch.....	10
b) Landschaft.....	11

6.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	13
7.	Planverwirklichung.....	13
7.1	Bodenordnung.....	13
7.2	Durchführungsvertrag.....	13
7.3	Kosten.....	13

1. Anlass und Ziel der Planung

In Köln-Ehrenfeld besteht im Karrée Venloer Straße, Äußere Kanalstraße, Borsigstraße, Herbigstraße eine geschlossene mehrgeschossige Blockrandbebauung. Von dieser wurde kürzlich im Eckbereich Venloer Straße / Äußere Kanalstraße durch die GAG Immobilien AG, Köln, ein Teil abgebrochen. In der entstandenen Lücke wird aktuell eine Wohnneubauung durch die GAG realisiert. Diese soll im Blockinnenbereich im Weiteren durch ein Einzelhaus (Wohngebäude) ergänzt werden. Für diesen späteren Ergänzungsbau sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen neu zu schaffen, während die Bauvorhaben an der Venloer Straße /Äußere Kanalstraße auf der Basis der Regelungen des § 34 BauGB genehmigt werden konnten. Es erfolgt beschränkt auf den Ergänzungsbau die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP). Gemäß § 13a BauGB wird dieser Bebauungsplan als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt (vgl. auch Kap. 2.6 c). Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, denn

- a) der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB);
- b) die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 qm. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a, Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).
- c) durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB).
- d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Die GAG Immobilien AG ist als Trägerin des hier in Rede stehenden Vorhabens bereit und in der Lage die Durchführung der anstehenden Maßnahmen vollständig zu betreiben und die Planungs- und ggf. entstehenden Erschließungskosten hierfür nach den Regelungen eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zu übernehmen. Es wurde zu diesem Zweck in entsprechender Anwendung der Regelungen des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) bei der Stadt Köln ein Antrag auf Einleitung eines Planaufstellungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) - VEP gestellt. Die Verfügbarkeit des für den Ergänzungsbau heranzuziehenden Grundbesitzes zugunsten der Vorhabenträgerin ist sichergestellt. Die GAG ist Eigentümerin der in Rede stehenden Flächen. Am 10.04.2008 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung die Einleitung des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst einen kleinen rechteckigen Teil des Blockinnenbereiches der Bebauung entlang der Venloer Straße, Äußere Kanalstraße, Borsigstraße und Herbigstraße.

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt rund 2.100 qm.

Es umfasst die Flurstücke Nrn. 3702/110, 3774/110, 3775/110, 3776/110, 3777/110, und 3778/110 (jeweils teilweise) in der Flur 73 der Gemarkung Müngersdorf.

2.2 Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Der Bereich ist derzeit Rasenfläche mit Baumbestand und ist von 4 bis 5 – geschossiger Blockrandbebauung umschlossen. Die durch den kürzlich erfolgten Abbruch entstandene Baulücke an der Ecke Venloer Straße / Äußere Kanalstraße (vgl. Kap. 1) wird gegenwärtig wieder mit einer 5-geschossigen Bauzeile geschlossen.

2.3 Erschließung

Das Planvorhaben wird als ergänzender rückwärtiger Teil des Ersatzneubaues an der Ecke Venloer Straße / Äußere Kanalstraße an diese angebunden werden. Die innere Erschließung erfolgt über private Wege und eine Tiefgarage mit Anschluss an die Venloer Straße und die Äußere Kanalstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die vorhandenen Linienetze in der Venloer Straße und Äußere Kanalstraße gegeben. Im Kreuzungsbereich Venloer Straße / Äußere Kanalstraße befindet sich der U-Bahnhaltepunkt „Äußere Kanalstraße“.

Die Ver- und Entsorgung des Planvorhabens erfolgt über die vorhandenen Netze, an die angeschlossen wird.

2.4 Planungskonzept

Die geplante Neubebauung erfolgt in Ergänzung zu dem bereits in Realisierung befindlichen Ersatzneubau (siehe oben) in Form einer Innenhofbebauung.

Geplant sind 14 Wohnungen und 1 Wohngruppe im Erdgeschoss mit vorgelagertem Innenhof und einer darunter liegenden Tiefgarage mit Anschluss an die Tiefgarage unterhalb des Eckneubaues. Das Bauvorhaben soll zum einen der starken Nachfrage nach preiswertem Wohnraum begegnen, zum anderen der Integration älterer Menschen in den Stadtquartieren unter Beachtung von Barrierefreiheit im Gebäude gerecht werden. Der vorhandene Baumbestand im Innenhof wird – soweit gemäß Baumschutzsatzung geschützt - erhalten.

Die Realisierung des Ergänzungsneubaues ist 2010 geplant.

2.5 Planungsalternativen

Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich nicht. Die angestrebte Barrierefreiheit bei der besonderen Wohnform für ältere Menschen lässt eine Integration dieser Sonderwohnnutzung in den Eckneubau entlang der Venloer Straße / Äußere Kanalstraße nicht zu. Es wurde jedoch die Drehung und eine andere Anordnung des Gebäudes im Innenhof untersucht. Bei allen untersuchten Varianten würde sich jedoch die Einsichtmöglichkeit in Richtung der Nachbarbebauung verschärfen, worunter die Introvertiertheit des Gebäudekörpers zu leiden hätte. Die relativ hohe verfügbare Sonneneinstrahlung spricht ebenfalls für die im Ergebnis gewählte Entwurfsvariante.

2.6 Planungsrechtliche Situation

a) Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist für den Planbereich und dessen Umgebung Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

b) Vorhandene Bebauungspläne, Satzungen etc.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 63470/08. Für den gesamten Baublock Venloer Straße, Äußere Kanalstraße, Borsigstraße und Herbigstraße ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mit der Rechtskraft des vorliegenden Planentwurfs werden die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes für den Geltungsbereich der hier in Rede stehenden neuen Bauleitplanung aufgehoben.

Es liegen keine anderen Ortssatzungen gem. BauGB oder BauO NRW vor.

c) Erfordernis der Planung

Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die Bebauungsabsichten verwirklichen zu können.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes liegt vor, da insbesondere angesichts der Lage des geplanten Projektes im Blockinnenbereich und dessen Größe Koordinierungsbedarf und somit eine Planungsnotwendigkeit besteht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Venloer Straße / Äußere Kanalstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB („*Bebauungsplan der Innenentwicklung*“) in der seit dem 21.12. 2006 gültigen Fassung aufgestellt. Hierbei entfallen das nach BauGB geregelte Verfahren der Umweltprüfung und der Umweltbericht. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor (vgl. Kap. 1).

§13a Abs.2 Satz 4 BauGB lautet

"Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Abs.1 Satz 2 Nr.1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig."

Der Bebauungsplan bereitet keinen Eingriff vor, der folglich auch nicht auszugleichen ist. Hiervon unabhängig gilt jedoch die Baumschutzsatzung der Stadt Köln, die weiterhin zu beachten ist. Die festgesetzten Dichtewerte entsprechen der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete, und sind somit Regelfestsetzung.

Losgelöst davon, ob eine formelle Umweltprüfung im Planverfahren stattfindet, oder – wie in vorliegendem Falle darauf verzichtet werden kann - sind dennoch alle Umweltbelange beachtlich und in die Abwägung einzustellen. Die relevanten Umweltbelange schränken sich auf eine Bewertung des Baumbestandes und auf Emissionen der Tiefgarage. Des Weiteren erfolgte eine Besonnungsstudie zum Bauvorhaben.

Die geschilderte Vorgehensweise zum Planverfahren ist gerechtfertigt, da der Bebauungsplan zum einen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, zum anderen der Nachverdichtung aber auch weiteren Maßnahmen der Innenentwicklung (Quartiersaufwertung mit Ergänzungsneubau anstelle unwirtschaftlicher Sanierung und Ausbau) dient (vgl. Kap. 1).

3. Planungsvorgaben

Sonstige Planungsvorgaben für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nicht bekannt.

Archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

4. Altlasten und Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes

Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten / Altablagerungen besteht für das Planungsgebiet nicht.

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ergänzung eines bereits in Bau befindlichen Ersatzneubaus in Form einer Nachverdichtung auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin geschaffen werden. Die Wohnnutzung soll um die Möglichkeit der Einrichtung einzelner Räume für freiberuflich Tätige analog § 13 BauNVO sowie um Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke analog § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO erweitert werden.

Aus rechtlichen Gründen haben in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, im Gegensatz zu herkömmlichen Bauleitplänen, die Festsetzungen weitgehend vorhabenspezifisch zu erfolgen und nicht nur als reine Angebotsplanung. Dabei ist die Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches gebunden.

Daher wurden für das Plangebiet vorhabenkonkrete Einschränkungen getroffen, wonach ausschließlich das Wohnen und – entsprechend § 13 BauNVO - Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sowie solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben - ergänzend zusätzlich auch sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Anlagen - zulässig sind.

Die sonstigen dienenden Einrichtungen und Anlagen (Stellplätze, Garagen, Spielplätze, etc.) sind ebenfalls generell zulässig, weil deren Ansiedlung / Herrichtung konkret in Rede steht und diese auch benötigt werden bzw. solche üblicherweise mit dem Wohnen auch in Verbindung stehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), durch die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß sowie der Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

Die Festsetzungen entsprechen denen eines typischen innerstädtischen Wohnbereiches und sind Regelfestsetzungen.

a) Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Größe der Grundflächen, die von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen, wurde ausschließlich in dem Maße getroffen, wie es für die Realisierung des Vorhabens in der geplanten und durch Planzeichen festgesetzten Form erforderlich ist.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Verhältniszahl in Bezug zur Größe des Baugrundstückes ist hierzu notwendig und zweckmäßig. Der im Ergebnis entstehenden zusätzlichen Versiegelung stehen verbleibende Grünflächen auf rd. 60 % der Baugrundstücksfläche gegenüber. Die geplante Bebauung entspricht den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 überschreitet die nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze vorgesehene GFZ von 1,2. Dies ist sinnvoll und auch notwendig. Denn bedingt durch die von der „Äußere Kanalstraße“ abfallende Topografie ist die Tiefgarage unter dem Neubaukörper bezogen auf die tieferliegenden Gebäudeseiten rechnerisch als Vollgeschoss zu betrachten und somit auf die GFZ zusätzlich anzurechnen. Hieraus bedingt sich die höhere GFZ als die in § 17 Abs. 1 BauNVO enthaltene.

b) Höhe der baulichen Anlagen

Für den Ergänzungsbau wurde die Höhenentwicklung auf die Höhe der rund um den Planbereich vorhandenen Blockrandbebauung, welche zum Teil derzeit durch einen Neubau ersetzt wird, abgestimmt. Durch die diesbezüglich getroffenen Festsetzungen wird die Errichtung von maximal 4 Vollgeschossen (unter Einbezug der Tiefgarage als Vollgeschoss) ermöglicht.

Die getroffenen Festsetzungen zur GRZ und GFZ in Kombination mit der zulässigen Oberkante des Gebäudes sowie in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse werden als geeignet erachtet, die erforderliche städtebauliche Ordnung im Plangebiet insbesondere auch im Hinblick auf eine den standörtlichen Bedingungen angepasste Höhenentwicklung der künftigen baulichen Anlage ausreichend zu gewährleisten.

5.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im Bebauungsplanentwurf unter Einbeziehung der im städtebaulichen Planungskonzept zum VEP enthaltenen Planungsabsichten mittels Baugrenzen festgesetzt.

Es wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, wonach das Gebäude mit einer Seite an den Neubau an der Äußere Kanalstraße anzuschließen ist, im übrigen aber seitliche Grenzabstände einzuhalten sind.

5.4 Stellung der baulichen Anlagen

Eine Regelung zur Stellung der baulichen Anlagen war für das Planvorhaben nicht erforderlich, da sich die jeweilige Gebäudestellung bereits hinreichend aus den festgesetzten Baugrenzen ergibt.

5.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Der zu erwartende Stellplatzbedarf wird in einer Gemeinschaftstiefgarage abgedeckt. Diese liegt vollständig innerhalb der Baugrenzen, so dass sie keiner eigenen Festsetzung bedarf.

Der der Planung zugrunde liegende Stellplatzschlüssel beträgt 1,0 St./WE für die Mietwohnungen. Eine Berücksichtigung von Stellplätzen in der Tiefgarage für die Wohngruppe ist auf Grund der zu erwartenden Altersstruktur und der sehr guten ÖPNV-Anbindung „unmittelbar vor der Haustüre“ nicht erforderlich.

Durch die zuvor genannten Regelungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes insgesamt können nachteilige Auswirkungen in Bezug auf den ruhenden Verkehr vermieden werden.

5.6 Erschließung

a) Verkehr, ÖPNV

Für PKW erfolgt Anschluss an die Tiefgarage des Winkelbaukörpers (Ersatzneubau) mit Zufahrt von und zur Venloer Straße / Äußere Kanalstraße. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Zugang zum ÖPNV kann in günstiger Weise über die vorhandenen Liniennetze in der Venloer Straße / Äußere Kanalstraße erfolgen.

b) Ver- und Entsorgung

Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Netze schergestellt werden. Dies schließt auch für die abwassertechnische Entsorgung sowie die Versorgung mit Trinkwasser mit ein. Regenwasser der Dach- und Tiefgaragenflächen wird nicht dem Kanal zugeleitet, sondern auf dem Grundstück versickert.

c) Soziale Infrastruktur

Notwendige Kindergartenplätze sind in der Umgebung vorhanden. Die im Einzugsbereich liegenden Grundschulen verfügen über ausreichende Kapazitäten.

Die vorhandenen öffentlichen Spielplätze decken den Bedarf. Spielflächen für Kleinkinder sind satzungsgemäß auf dem Baugrundstück vorgesehen.

6. Umweltbelange

6.1 Verfahrenshinweise

Das hier in Rede stehende B-Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach §13a Baugesetzbuch (BauGB) in der seit dem 21.12. 2006 gültigen Fassung als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Hierdurch entfallen das nach BauGB geregelte Verfahren der Umweltprüfung und der Umweltbericht. Da im vorliegenden Fall aufgrund der Größe des Plangebiets (ca. 0,2 ha) und der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von ca. 0,08 ha der Fallgruppenklasse I gemäß § 13a Abs. (2) Nr. 1 zuzurechnen ist, entfällt die Abarbeitung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG). Denn im beschleunig-

ten Verfahren gelten in den Fällen des Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Bebauungsplan bereitet also hier bauplanungsrechtlich keinen Eingriff vor. Hiervon unabhängig gilt jedoch die Baumschutzsatzung der Stadt Köln, die weiterhin zu beachten ist. Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind zusätzlich ebenfalls uneingeschränkt die relevanten Umweltbelange zu betrachten, soweit deren Untersuchung und Bewertung für eine sachgerechte Abwägung erforderlich ist.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Es wurden mögliche potentielle Auswirkungen auf gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a) bis i) sowie § 1a Abs. 1, 2 und 4 BauGB aufgelistete Umweltbelange betrachtet. Die folgenden Umweltbelange bzw. Umweltauswirkungen wurden für die Planung als **nicht betroffen** bewertet:

- Mensch (Gefahrenschutz), hier: Erdbebengefährdung, Kampfmittel, Standsicherheit von Gebäuden;
- Mensch (Emissionen und Immissionen), hier: Geruchsemissionen und –immissionen, Erschütterungen, natürliche (DIN 5034) und künstliche Belichtung;
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden;
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-, Europäische Vogelschutzgebiete);
- Darstellungen von sonstigen Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes;
- Ausgleich von Eingriffen;
- Kultur- und Sachgüterschutz;
- Bodendenkmale und Denkmalpflege;
- Wasser, hier: Oberflächenwasser;

Die folgenden Umweltbelange bzw. Umweltauswirkungen wurden für die Planung als **unerheblich** bewertet:

- Landschaft, hier: Landschaftsplan, Landschaftsbild;
- Grundwasser;
- Abwässer, Abfälle;
- Luftschadstoff – Emissionen;
- Lärm – Emissionen
- elektromagnetische Felder
- Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt;
- Klima/Luft, hier: Kaltluft/Ventilation;
- Wirkungsgefüge, Wechselwirkungen, Wirkketten oder Potenzierungen.

Lediglich zu den folgenden Umweltauswirkungen waren **fachliche Bewertungen einzuholen** und in die Abwägung einzustellen:

a) Mensch

Betrachtet wurden umweltbezogene Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, insbesondere die Vermeidung von Lärmemissionen und -immissionen sowie Luftschadstoffemissionen und -immissionen, hier aus dem KFZ-Verkehr (Straßenverkehr und Tiefgaragen).

Geräuschimmissionen

Auf der Grundlage eines aktualisierten, auf die schalltechnischen Belange ausgerichteten digitalen 3-dimensionalen Gelände-, Hindernis- und Emittenten-Modell des Plangebietes und der relevanten Umgebung wurden die Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf öffentlichen Straßen sowie aus der Tiefgarage für ausgewählte bezüglich der Lärmimmission ungünstigst gelegene Immissionsorte an der geplanten Innenhofbebauung (VEP) berechnet¹.

Aus den **Straßenverkehr** ist am ungünstigsten Punkt im IV-Geschoss der geplanten Innenhofbebauung mit einem Beurteilungspegel gemäß RLS-90 von **51 dB(A) tags** und **44 dB(A) nachts** zu rechnen. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden eingehalten.

Aus den **Tiefgaragen**, die ausschließlich über Lüftungsöffnungen in den Innenbereich abstrahlen, ist am ungünstigsten Punkt (EG) der geplanten Innenhofbebauung mit einem Beurteilungspegel gemäß TA-Lärm von **37 dB(A) tags** und **37 dB(A) nachts, lauteste volle Stunde** zu rechnen. Die Richtwerte für WA-Gebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden sicher eingehalten.

Luftschadstoffe

Für die geplante Tiefgarage mit insgesamt 77 Stellplätzen der Wohnanlage „Äußere Kanalstraße / Venloer Straße“ mit Innenhofbebauung (Planungsstand 2009) wurde untersucht, inwieweit die geplanten (Stickstoffdioxid – NO₂, Feinstab- PM₁₀, Benzol)Lüftungsöffnungen im Hofbereich zu einer relevanten Luftschadstoffbelastung gemäß 22. BImSchV vor den Fenstern von Wohnräumen der Innenhofbebauung beitragen können².

Es ist festzustellen, dass die abgeschätzte Zusatzbelastung im Innenhof mit Sicherheit nicht zu einer Überschreitung der Grenzwerte der 22. BImSchV durch die Gesamtbelastung führen werden, da relevante zusätzliche Emittenten in der Umgebung der Tiefgarage, die die Hintergrundbelastung immissionsseitig vor Aufenthaltsraumfenstern der Innenhofbebauung kritisch beaufschlagen könnten, entweder weit genug entfernt oder durch hohe Häuser und andere Strömungshindernisse genügend gut abgeschirmt sind.

Durch eine pessimale Abschätzung der Emissionen durch die Tiefgarage und eine Ausbreitungsrechnung zur konservativen Berechnung der zu erwartenden Immissionen konnten obere Grenzen für die Ausschöpfungsgrade der Zusatzbelastung bezogen auf die Hintergrundbelastung und die Grenzwerte der 22. BImSchV angegeben werden.

¹ ADU cologne Institut für Immissionsschutz GmbH - Stellungnahme zu den zu erwartenden Lärm-Immissionen an der Innenhofbebauung zum Bauvorhaben „Äußere Kanalstraße / Venloer Straße“ mit Innenhofbebauung in Köln Ehrenfeld, Planungsstand Jan. 2009

² iMA cologne GmbH - Stellungnahme zu den zu erwartenden Luftschadstoff-Immissionen an der Innenhofbebauung zum Bauvorhaben „Äußere Kanalstraße / Venloer Straße mit Innenhofbebauung“ in Köln Ehrenfeld, Planungsstand Jan. 2009

Die Anwendung dieses Worst-Case-Szenario führt zu dem Ergebnis, dass immissionsseitig das Irrelevanz-Kriterium im Sinne der TA Luft erfüllt ist, da die zu erwartenden Immissionen 3% des jeweiligen Grenzwertes und der Hintergrundbelastung deutlich unterschreiten.

b) Landschaft
hier: Baumschutzsatzung

Umgang mit dem Baumbestand

Nach der hier relevanten Baumschutzsatzung der Stadt Köln³ § 2 Abs. 2 sind alle Laubbäume geschützt, „die einen Stammumfang von mehr als 100 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden haben“. In den Schutz einbezogen ist „ihr ober- und unterirdischer Lebensraum (Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich). Mehrstämmige Bäume sind ebenfalls geschützt, sofern mindestens zwei Einzelstämme in 1 m Höhe über dem Erdboden einen Umfang von 50 cm und mehr haben.“ Obstbäume mit einem Kronenansatz unter 1,60 m fallen nicht unter diesen Schutz.

Im Plangebiet wurden bei der Grundstücksvermessung⁴ 16 Bäume erfasst (vgl. Tabelle „Baumbestand“); von diesen fallen 14 unter die Maßgaben der Baumschutzsatzung. Als Baumarten dominieren zahlenmäßig Hainbuche und Rosskastanie; besonders zu beachten ist eine Blutbuche im südlichen Blockinnenbereich (Nr. 1).

Nr.	Baumart	Stammumfang [m]	Krone Ø [m]	Hinweis gemäß Baumschutzsatzung
1.	Blutbuche (<i>Fagus sylvatica purpurea</i>)	2,0	18,0	geschützt
2.	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	0,9	12,0	geschützt
3.	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	1,0	10,0	geschützt
4.	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	1,1	12,0	geschützt
5.	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	1,0	10,0	geschützt
6.	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	0,4	8,0	geschützt
7.	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	1,4	10,0	geschützt
8.	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	0,6	10,0	geschützt
9.	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	1,4	12,0	geschützt
10.	Rosskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	ca. 0,5	ca. 4,0	lfd. Nr. 10- 14 geschützt als Baumgruppe
11.	Rosskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	ca. 0,5	ca. 4,0	
12.	Rosskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	ca. 0,5	ca. 4,5	
13.	Rosskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	ca. 0,45	ca. 3,5	
14.	Rosskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	ca. 0,70	ca. 5,0	

³ Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsberichts der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung BSchS) vom 17.01.2002

⁴ SEAD, Öff. Best. Verm. Ing., Köln, Korr. Stand 28.08.2008

<i>Nr.</i>	<i>Baumart</i>	<i>Stammumfang [m]</i>	<i>Krone Ø [m]</i>	<i>Hinweis gemäß Baumschutzsatz- zung</i>
15.	Kirsche	1,1	12,0	Nicht geschützt
16.	Mehrstämmige Kirsche	2x0,4; 2x0,5; 2x0,7	10,0	Nicht geschützt

Tabelle: Baumbestand gemäß Baumschutzsatzung im Geltungsbereich der Planung

Die Bäume der lfd. Nr. 10 bis 14 fallen als Baumgruppe ebenfalls unter die Baumschutzsatzung. Eine mehrstämmige Kirsche (Nr. 16) ist als Mehrfach-Stammbusch (Sämling mit einer vom Boden ausgehenden Belastung ohne Hochstamm-Ausbildung) nicht geschützt. Sie weist zudem Rinden- und Habitussschäden auf. Eine weitere Kirsche (Nr. 15) ist von den zu erwartenden bau- und anlagebedingten Auswirkungen der Planung nicht betroffen. Damit konzentrieren sich die weiteren Betrachtungen auf die geschützte Blutbuche (Nr. 1), die Hainbuchen (Nr. 2 bis 9) sowie auf die Baumgruppe aus Rosskastanien (Nr. 10 bis 14).

In Bezug auf die Planung ist bei Beachtung der nachfolgenden Maßgaben trotz der zu erwartenden bau- und anlagebedingten Auswirkungen eine Erhaltung der nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume (Nr. 1 bis 9) möglich. Für die Kastanien (Nr. 10 bis 13) und die nicht geschützte mehrstämmige Kirsche (Nr. 16) ist durch den Bau bedingt von einer Fällung auszugehen. Die Rosskastanie Nr. 14 liegt außerhalb des Baufeldes und ist nicht unmittelbar durch Fällung bedroht. Es ist jedoch ohne besondere Maßnahmen von Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb auszugehen.

Bewertung: Im Zuge der Baugenehmigung ist keine von den Verboten des § 3 befreiende Erlaubnis gemäß § 7 BSchS (Erlaubnis Antrag) zum Fällen von Bäumen einzuholen. Einem möglichen Verlust kann durch Umpflanzung der Bäume 10 – 13 und Erhaltung der Rosskastanie lfd. Nr. 14 an ihrem Standort sowie Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 für alle geschützten Bäume begegnet werden. Entsprechend erwachsen aus der Planung keine Verpflichtungen gemäß § 8 BSchS für Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen.

Besondere Bedeutung kommt dem Schutz der zu erhaltenden Bäume gegenüber baubetriebsbedingten Auswirkungen während der Bauphase zu. Die zwingend gebotenen Maßnahmen betreffen insbesondere eine feste Einzäunung (Bretterzaun) des gesamten Wurzelbereichs (= Kronenbereich) der in Rede stehenden Bäume in der obigen Tabelle. Aufgrund der beengten Raumverhältnisse im Blockinnenbereich können nur so ein Befahren des Wurzelbereichs, die Ablagerung von Baumaterialien, das Ausheben von Leitungsgräben u. a. m. während der Baumaßnahmen verhindert werden. Dabei ist zudem eine fachgerechte Vorbereitung und Nachversorgung (Bewässerung, Düngung, Befestigung) der Rosskastanien lfd. Nr. 10-13 während der Umpflanzphase zu gewährleisten.

Mit der Besonnungsstudie wird nachgewiesen, dass am 21. März und am 21. September um 10.00 und um 13.00 Uhr die angrenzende Bebauung durch das Bauvorhaben nicht verschattet wird.

6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Grundwasser:

Aufgrund der Bodenverhältnisse kann das Regenwasser versickert werden.

Baumschutz:

Da die gemäß Baumschutzsatzung geschützten Bäume erhalten werden, werden keine Ersatzpflanzungen erforderlich. Die zu erhaltenden Bäume sind gegenüber baubetriebsbedingten Auswirkungen während der Bauphase zu schützen. Durchzuführende Maßnahmen betreffen insbesondere eine feste Einzäunung (Bretterzaun) des gesamten Wurzelbereichs (=Kronenbereich).

Die Einzelheiten zu technischen Maßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren bestimmt und im Durchführungsvertrag geregelt.

Darüber hinaus wird empfohlen, die als erhaltenswürdig eingestuften Rosskastanien lfd. Nr. 10 – 13 umzupflanzen. Aufgrund der erwähnten beengten Verhältnisse und des Platzbedarfs für die Baustelleneinrichtung ist eine Zwischenpflanzung vor der endgültigen Verpflanzung erforderlich. Dabei ist eine fachgerechte Vorbereitung und Nachversorgung (Bewässerung, Düngung, Befestigung) der Bäume während der Umpflanzphase zu gewährleisten.

7. Planverwirklichung

7.1 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich, da die Flächen im Eigentum der Vorhabenträgerin stehen.

7.2 Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Durchführung der Baumaßnahmen im Plangebiet wird ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Köln abgeschlossen werden.

Der Durchführungsvertrag wird insbesondere u. a. auch Regelungen zur Durchführungsverpflichtung der Vorhabenträgerin, zur Kostentragung sowie ergänzende Regelungen (beispielsweise zum Baumschutz – vgl. Kap. 6.3) enthalten.

7.3 Kosten

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und Fachgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan entstehen der Stadt Köln keine Kosten. Die Vorhabenträgerin wird diese vollständig übernehmen.

Die Baumaßnahmen und Erdarbeiten werden die Stadt Köln ebenfalls nicht mit Kosten belasten, da sie nicht von ihr ausgeführt werden.

Gleiches gilt für Maßnahmen der inneren Erschließung des Plangebietes einschließlich der Begrünungsmaßnahmen, der Entwässerungsmaßnahmen und sonstiger Maßnahmen. Es entstehen der Stadt ebenfalls keine zusätzlichen und neuen Kosten für die Straßenbaulast sowie durch Unterhaltungslasten einschließlich der Verkehrssicherungspflicht für private Wege, da diese privaten Anlagen im Plangebiet im Eigentum der Vorhabenträgerin verbleiben.